



PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA

POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA

PROGETTO DEFINITIVO

CUP F520C05000070003

GRUPPO DI PROGETTAZIONE (ATI):

SIS S.r.l. (MANDATARIA)
A&S Engineering S.r.l.
BONIFICA ITALIA S.r.l.
CO.RE. INGEGNERIA
OMNISERVICE Engineering S.r.l.

RESPONSABILI DI PROGETTO:

Prof. Ing. Antonio Bevilacqua
Ordine Ingegneri di Palermo n. 4058
Dott. Ing. Franco Persio Bocchetto
Ordine Ingegneri di Roma n. 8664
Dott. Ing. Vincenzo Calzona
Ordine Ingegneri di Roma n. 16656
Dott. Ing. Pietro Agnello
Ordine Ingegneri di Agrigento n. 543

RESPONS. INTEG. PREST. SPECIALISTICHE
Prof. Ing. Antonio Bevilacqua
n. 4058

UFFICIO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Ing. Vincenzo Corallo

ASSISTENTE
Dott. Ing. Salvatore Dipasquale

ESPROPRI

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio


CODICE: PD-ES00-ESP-RE01-F

SCALA: -

DATA: Giugno 2012


NOME FILE: PD-ES00-ESP-RE01-F.DOC

| Rev. | Data | Descrizione | Redatto | Visto | Approvato |
|------|---------------|--|---------|--------|------------|
| A | Luglio 2010 | EMISSIONE PROGETTO DEFINITIVO | GROSSO | ALAGNA | BEVILACQUA |
| C | Febbraio 2011 | REVISIONE GIUSTA NOTA PROV. RG PROT. 010159 DEL 18/02/2011 | GROSSO | ALAGNA | BEVILACQUA |
| D | Aprile 2011 | REVISIONE GIUSTO VERB. COMM. REG.LE LL. PP. DEL 11/04/2011 | GROSSO | ALAGNA | BEVILACQUA |
| E | Ottobre 2011 | REVISIONE GIUSTA ISTRUTTORIA PER C.d.S. OTTOBRE 2011 | GROSSO | ALAGNA | BEVILACQUA |
| F | Giugno 2012 | REVISIONE GIUSTA ISTRUTTORIA PER C.d.S. DICEMBRE 2011 | GROSSO | ALAGNA | BEVILACQUA |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

INDICE

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | PREMESSA | 2 |
| 2. | METODOLOGIA | 2 |
| 2.1 | PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO | 2 |
| 2.2 | ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE | 3 |
| 3. | STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO | 4 |
| 3.1 | AREE EDIFICABILI | 4 |
| 3.1.1 | Per aree edificabili utilizzate ad usi agricoli | 4 |
| 3.2 | FABBRICATI (L'INDENNITÀ PER I FABBRICATI) | 4 |
| 3.2.1 | Sulle indagini di mercato..... | 6 |
| 3.2.2 | La stima a costo | 7 |
| 3.2.3 | Determinazione del valore venale degli immobili..... | 8 |
| 3.3 | MANUFATTI VARI, AREE PERTINENZIALI ED IMPIANTI SPECIALI..... | 10 |
| 3.4 | AREE NON EDIFICABILI | 12 |
| 3.4.1 | Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011..... | 12 |
| 3.4.2 | Valori agricoli di mercato | 13 |
| 3.4.3 | Valori agricoli medi | 15 |
| 3.5 | CESSIONE VOLONTARIA | 19 |
| 3.6 | OCCUPAZIONE TEMPORANEA | 19 |
| 3.7 | INDENNITA' PER BENI NON ESPROPRIATI - SERVITU' | 19 |
| 4. | ALLEGATI DEL PIANO DI ESPROPRIO | 20 |
| 5. | RIEPILOGO INDENNITÀ DI ESPROPRIO | 20 |
| 6. | CAMPO FOTOVOLTAICO "SOLAR ENERGY LIMBRANDELLO" | 22 |
| 6.1 | DATI GENERALI DELL'IMPIANTO REALIZZATO | 23 |
| 6.2 | DATI GENERALI DELLA COSTRUENDA STRADA..... | 23 |
| 6.3 | ANALISI E VALUTAZIONE DELL'INTERO IMPIANTO FOTOVOLTAICO..... | 23 |
| 6.4 | VALUTAZIONE DELLA PARTE RIMOSSA..... | 24 |
| 6.5 | VALORE DELLE AREE DA ESPROPRIARE | 24 |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

1. PREMESSA

Il Piano di espropriazione è stato elaborato sulla base del disposto legislativo intervenuto con D.P.R. n. 327 dell'8/06/2001, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e s.m.i..

Le aree di esproprio previste in progetto ricadono nei Comuni di Vittoria, Comiso, Chiaramonte Gulfi tutti appartenenti alla Provincia di Ragusa.

2. METODOLOGIA


2.1 PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

Il piano particellare di esproprio, per ciascuno dei Comuni territorialmente interessati alla realizzazione dell'opera, è stato redatto conformemente al Capitolato d'Oneri allegato A.3.6 nonché a quanto previsto nel Progetto Preliminare approvato, secondo il seguente flusso operativo:

- Individuazione ed acquisizione dei Fogli Catastali relativi alle aree da espropriare in formato DXF;
- Georeferenziazione della cartografia catastale rispetto alla cartografia di base (aerofotogrammetria a scala 1:2.000);
- Sovrapposizione del progetto sulla cartografia catastale e definizione della fascia di esproprio secondo le indicazioni dell'allegato grafico del citato allegato A.3.6 e del progetto preliminare approvato:

Sezione stradale tipo C1

- in trincea, ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di m. 2,50 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
- in rilevato, ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di m. 2,50 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
- in viadotto, proiezione a terra aumentata di m. 2,00 per lato per altezze fino a m. 20,00 e di un ulteriore metro per ogni dieci metri di altezza oltre i primi 20 metri;

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

Sezione stradale tipo B


- in trincea, ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di mt. 2,50 per la posizione della recinzione e ulteriore mt. 1,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
- in rilevato, ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di mt. 2,50 per la posizione della recinzione e ulteriore mt. 1,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
- in viadotto, proiezione a terra aumentata di mt. 2,00 per lato per altezze fino a mt. 20,00 e di un ulteriore metro per ogni dieci metri di altezza oltre i primi 20 metri;
- per le gallerie, si esproprierà una fascia fino a 10,00 ml per ogni lato, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro planimetrico della galleria e per 10,00 ml oltre l'imbocco e comunque per l'intera galleria, qualora il franco di copertura sia inferiore a ml 10,00.

Nell'area di ingombro dell'infrastruttura di progetto sono state differenziate, con campiture di colore diverso, le aree di nuova occupazione e le aree di sedime dell'infrastruttura esistente.

2.2 ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE

L'elenco ditte da espropriare riporta, riferendosi allo schema allegato di cui al Capitolato d'Oneri allegato A.3.6, in una prima sezione il numero progressivo identificativo di piano (col. 1), gli estremi catastali degli immobili (col 2-13), le aree da espropriare e/o da occupare (col. 14-19), il calcolo delle indennità di esproprio (col. 20-41).

Gli estremi catastali delle ditte da espropriare sono stati desunti dalle visure presso l'Agenzia del Territorio competente.

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

3. STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

In ordine alla determinazione delle indennità offerte, Il Piano di Espropriazione è stato elaborato in riferimento alle prescrizioni stabilite dal capo VI, art. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Di seguito verranno illustrati i criteri adottati per le diverse tipologie di immobile.

3.1 AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art. 37, del D.P.R. 327/01 l'indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

La valutazione della edificabilità dell'area è stata condotta in ragione a quanto disposta all'art. 37 commi 3°, 4°, 5° e 6°.

3.1.1 Per aree edificabili utilizzate ad usi agricoli


Per dette aree va prevista, conformemente all'art. 37, 9° comma, l'indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto, ovvero al fittavolo, mezzadro o partecipante.

3.2 FABBRICATI (L'INDENNITÀ PER I FABBRICATI)

Gli ultimi studi nel settore della stima degli immobili hanno recentemente sintetizzato gli elementi fondamentali che costituiscono il "problema della valutazione".

Il processo della valutazione si articola nelle seguenti tre fasi:

1. Preliminare: nella quale l'estimatore deve definire gli aspetti principali della valutazione:
 - identificazione del bene immobiliare (cosa valutare?)
 - la finalità della valutazione (perché valutare?)
 - la categoria di valore da stimare (quale valore stimare?)
 - il momento della valutazione (quando valutare?)
 - il criterio di valutazione (come valutare?).
2. Operativa: nella quale si raccolgono e analizzano i dati e le informazioni, si appiccano i criteri valutativi e si elaborano i risultati.
3. Conclusiva: nella quale si verificano i risultati e si procede alla compilazione della relazione di stima.

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

- Nell'ambito di recenti analisi, motivate dalla ricerca di trasparenza sulle valutazioni, si è definito che il concetto di valore di un immobile dovrebbe rispondere ai seguenti criteri di base:
- la valutazione non deve essere ispirata da spinte speculative;
- il valore deve riflettere condizioni ordinarie (normali) di mercato;
- la valutazione deve basarsi sulle caratteristiche durevoli dell'immobile (localizzazione, tipologia di costruzione, ecc.);
- la stima deve fornire, ove possibile, indicazioni circa gli eventuali fattori che possono in futuro incidere sul valore dell'immobile;
- la stima deve riferirsi alla esistente destinazione dell'immobile, ma anche tenere conto dei possibili usi alternativi;
- il metodo di valutazione deve essere trasparente;
- la perizia deve tenere conto anche l'analisi di rendimento – attuale e prospettica – dell'immobile;
- la perizia deve essere svolta da estimatori in possesso di un adeguato livello di competenza tecnica.

Qualora nella stima non si tenesse conto della destinazione dell'immobile autorizzata e si facesse riferimento ad un uso non conforme dell'immobile, si darebbe luogo alla determinazione di un valore improprio.


Analogamente la stima deve tenere conto solo della consistenza (superficie e volume) previsto dal progetto approvato dalle competenti autorità (ovvero oggetto di concessione in sanatoria o di condono edilizio), senza che si valutino pertanto eventuali soppalchi od ampliamenti non assentiti.

La determinazione del valore di un bene immobile può essere effettuata utilizzando criteri di stima sintetici, analitici ovvero su entrambi.

I criteri di stima sono:

- la stima per comparazione dei prezzi di vendita (di estrazione commerciale);
- la stima a costo (di estrazione tecnica);
- la stima per capitalizzazione diretta del reddito (di estrazione economica).

Per la redazione della presente perizia si è ritenuto utile utilizzare il metodo di stima a costo

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

3.2.1 Sulle indagini di mercato

Di fondamentale importanza risultano le indagini di mercato da effettuare per la verifica dei risultati.

E' opportuno che vengano articolate su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello in oggetto;
- mediante indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.


Al riguardo, infatti, non può osservarsi che da tempo gli estimatori ricercano soluzioni diverse, nella formulazione del giudizio di stima, che si affianchino o si sostituiscano a quelle tradizionali, con l'unico scopo di avere maggiori capacità revisionali.

Tali nuove possibilità estimative, in cui la componente multi-parametrica e revisionale svolge un ruolo sempre più importante, sono rappresentate dalla frontiera statistica che elabora i dati a disposizione, individuandone i trends e formando banche dati in grado di affinare le capacità revisionali estimative.

In relazione alle sopraccennate considerazioni, molteplici sono le componenti che rendono i dati determinati alle aziende specializzate, finalizzati alla pubblicità dei valori immobiliari, estremamente interessanti ed attendibili e tali da poter fornire agli operatori quelle linee di tendenza per poter agevolare la formulazione di previsione sull'andamento del mercato immobiliare attraverso modelli economico – estimativi in grado di dare maggiore attendibilità alla prevenzione del giudizio di stima.

Nelle stime presenti sono stati utilizzati, a titolo di esempio, i seguenti indicatori di mercato:

- Nomisma;
- Borsino immobiliare delle Camera di commercio;
- Osservatorio dei valori immobiliari del Dipartimento del Territorio.

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

3.2.2 La stima a costo

Il criterio di stima a costo consiste nel determinare il valore di edificio come somma del valore dell'area di pertinenza del fabbricato e del costo pieno di costruzione di quest'ultimo adeguatamente svalutato con dei fattori di aggiustamento che tengano conto del deprezzamento accumulato.

Tale deprezzamento va determinato considerando l'insieme degli elementi che hanno concorso nel tempo a ridurre il valore del bene immobiliare.

Il criterio si basa principalmente sul principio economico di sostituzione che recita: "nessun investitore razionale è disposto a pagare una somma superiore al costo di acquisto di un'area e ai costi necessari per l'edificazione di un immobile con le stesse caratteristiche di funzionalità e gradevolezza".

In formula il succitato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D$$

Dove:

V = valore del bene immobile

A = valore dell'area di pertinenza


C = costo pieno di costruzione

D = deprezzamento

Il costo pieno di costruzione:

- i costi di ricostruzione o di sostituzione dell'edificio (comprensivi dell'utile dell'appaltatore);
- i costi commerciali;
- gli oneri finanziari;
- il profitto dell'imprenditore immobiliare.
- I fattori di deprezzamento sono costituiti:
 - dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (vetustà);
 - dall'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.

Nella pratica risulta particolarmente difficile la determinazione del valore economico da attribuire a ciascun fattore di deprezzamento, soprattutto in presenza di immobili vecchi o quando non

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

risulta possibile determinare il valore dell'area questa difficoltà rappresenta il limite maggiore all'applicazione del metodo di valutazione a costo.

La stima a costo viene adottata, di norma, quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari e non vengono scambiati frequentemente sul mercato.

Spesso il criterio di valutazione a costo è utilizzato come criterio di riferimento per verificare i risultati ottenuti con il metodo della comparazione delle vendite.

3.2.3 Determinazione del valore venale degli immobili


Tanto fin qui esposto per la determinazione del valore venale da attribuire ai fabbricati ricadenti nella zona da espropriare per la realizzazione delle opere occorrenti è stata condotta una campagna d'indagini per acquisire i dati necessari alla formulazione del giudizio di stima rispondente alle caratteristiche su trattate. Va precisato che non esistono Atti transitivi, rogiti e comunque scritture private o pubbliche a testimonianze di compravendite avvenute nel periodo recente. Quindi non essendo stato possibile adottare il metodo della stima per comparazione dei prezzi di vendita si è ritenuto corretto adottare il metodo della stima a costo.

Considerata :

- La diversa tipologia dei fabbricati;
- La diversa data di costruzione;
- Il diverso stato di conservazione;
- L'impossibilità di accedere all'interno dei fabbricati per poter effettuare una misurazione dettagliata e scrupolosa;
- La mancanza di dati relativi all'accertamento urbanistico dei fabbricati.

Precisato che quasi tutti i fabbricati sono destinati ad abitazione stagionale, si è preso in considerazione la superficie coperta risultante dall'aerofotogrammetria effettuata di recente, attribuendo un'altezza di ml 3,00 agli interpiani dei fabbricati.

Si è determinato il costo di costruzione di un nuovo fabbricato prendendo ad esempio un fabbricato di mq 100,00. Il computo metrico è stato redatto con i prezzi in uso nella zona, desunti

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

dal prezzario regionale stabilito con Decreto del Presidente della Regione Sicilia attualmente vigente.

Di seguito sono riportati i prezzi unitari previsti:

- € 450,00 al mq per edifici in muratura e/o cemento armato;
- € 250,00 al mq per edifici in lamiera o tipologie similari.
- € 150,00 al mq per manufatti precari.

Agli stessi prezzi unitari sono stati applicati diversi coefficienti correttivi desunti dalla suddivisione in categorie con l'applicazione delle percentuali d'incidenza, così elencate:

1. Sistemazione esterna 7,969%;
2. Strutture 17,3880%;
3. Solai 2,896%;
4. Tompagnatura 3,225%;
5. Copertura 3,547%;
6. Rifiniture 23,501%
7. Infissi esterni 4,673%;
8. Infissi interni 11,116%;
9. Isolamento termico ed acustico 2,321%;
10. Impianto elettrico 13,602%;
11. Impianto idrico e fognario 9,270%;

oltre al prezzo di costruzione sono stati aggiunti i costi relativi agli:


- Oneri di Urbanizzazione pari a €/mc 7.14, per aree in zone agricole dove ricadono tutti i fabbricati;
- Oneri di concessione pari al 5,5% del costo di costruzione medio per i vari comuni, pari a € /mq 12,56;

I suddetti costi sono stati assunti da informazioni dirette presso i diversi U.T.C. dei Comuni interessati;

oltre al costo relativo alle spese per:

- Spese tecniche pari al 10 % de costi di costruzione.

a tutti i suddetti parametri è stato associato un coefficiente di deprezzamento applicato di volta in volta ad ogni fabbricato secondo descrizione del redattore.

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

I fabbricati sono stati catalogati e per ognuno è stata redatta una scheda identificativa dei dati catastali e metrici, stabilendo un prezzo a base di stima al fine di ottenere il possibile costo da sostenere per l'espropriazione da effettuare.


3.3 MANUFATTI VARI, AREE PERTINENZIALI ED IMPIANTI SPECIALI

Per i manufatti costituenti autonomi elementi funzionali, quali aree pavimentate all'aperto, spiazzi di deposito materiale, impianti sportivi e/o ricreativi all'aperto, pozzi, o pertinenze di civili abitazioni e/o villini (tettoie per parcheggio, piscine, aree esterne attrezzate, corti ecc.) si è provveduto a stimare ad €/mq 10, sulla base di valutazioni comparative, il prezzo unitario, al fine di addivenire, facilmente, alla cessione volontaria dei beni espropriati.


Per alcune vasche di riserva idrica nonché piscine, si è riportato il prezzo stimato sulla base di valutazioni comparative già effettuate.

Per le serre si sono stimati i prezzi unitari a metro quadro per due tipologie con strutture in legno e in acciaio rispettivamente di €/mq 6,00 e €/mq 13,00. Analogamente per i pozzi censiti si è determinato un prezzo unitario, sulla base di indagini di mercato in zona, pari a €/ml 60,00. Di seguito si riportano le tabelle riepilogative dei pozzi e delle serre e interessati dalle occupazioni.

| POZZI | | | | | |
|-------------------|--------|--------|-----------------|-------------|-------------|
| Comune | Foglio | P.IIIa | Profondità [ml] | P.U. [€/mq] | Indennità |
| Vittoria | 40 | 59 | 66,00 | € 60,00 | € 3.960,00 |
| Vittoria | 40 | 245 | 68,00 | € 60,00 | € 4.080,00 |
| Vittoria | 54 | 243 | 100,00 | € 60,00 | € 6.000,00 |
| Vittoria | 55 | 325 | 70,00 | € 60,00 | € 4.200,00 |
| Vittoria | 56 | 31 | 77,00 | € 60,00 | € 4.620,00 |
| Vittoria | 57 | 25 | 54,00 | € 60,00 | € 3.240,00 |
| Vittoria | 57 | 51 | 65,00 | € 60,00 | € 3.900,00 |
| Vittoria | 67 | 100 | 126,00 | € 60,00 | € 7.560,00 |
| Vittoria | 67 | 241 | 71,00 | € 60,00 | € 4.260,00 |
| Vittoria | 67 | 367 | 58,00 | € 60,00 | € 3.480,00 |
| Vittoria | 67 | 397 | 50,00 | € 60,00 | € 3.000,00 |
| Vittoria | 68 | 88 | 71,00 | € 60,00 | € 4.260,00 |
| Vittoria | 68 | 243 | 120,00 | € 60,00 | € 7.200,00 |
| Vittoria | 68 | 541 | 50,00 | € 60,00 | € 3.000,00 |
| Comiso | 58 | 113 | 40,00 | € 60,00 | € 2.400,00 |
| Comiso | 60 | 115 | 100,00 | € 60,00 | € 6.000,00 |
| Chiaromonte Gulfi | 89 | 396 | 70,00 | € 60,00 | € 4.200,00 |
| Chiaromonte Gulfi | 90 | 297 | 50,00 | € 60,00 | € 3.000,00 |
| Sommano | | | | | € 78.360,00 |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

| SERRE | | | | | | |
|----------------|--------|-------|-----------------|-----------|-------------|-------------------|
| Comune | Foglio | P.Ila | Superficie [mq] | Struttura | P.U. [€/mq] | Indennità [€] |
| Vittoria | 40 | 57 | 244,00 | Legno | € 6,00 | € 1.464,00 |
| Vittoria | 40 | 72 | 26,00 | Legno | € 6,00 | € 156,00 |
| Vittoria | 40 | 73 | 29,00 | Legno | € 6,00 | € 174,00 |
| Vittoria | 40 | 74 | 35,00 | Legno | € 6,00 | € 210,00 |
| Vittoria | 40 | 75 | 35,00 | Legno | € 6,00 | € 210,00 |
| Vittoria | 40 | 109 | 1000,00 | Acciaio | € 13,00 | € 13.000,00 |
| Vittoria | 40 | 134 | 264,00 | Legno | € 6,00 | € 1.584,00 |
| Vittoria | 40 | 226 | 5,00 | Legno | € 6,00 | € 30,00 |
| Vittoria | 40 | 229 | 38,00 | Legno | € 6,00 | € 228,00 |
| Vittoria | 40 | 241 | 660,00 | Acciaio | € 13,00 | € 8.580,00 |
| Vittoria | 40 | 242 | 1829,00 | Acciaio | € 13,00 | € 23.777,00 |
| Vittoria | 40 | 243 | 140,00 | Acciaio | € 13,00 | € 1.820,00 |
| Vittoria | 40 | 244 | 129,00 | Acciaio | € 13,00 | € 1.677,00 |
| Vittoria | 40 | 245 | 1780,00 | Acciaio | € 13,00 | € 23.140,00 |
| Vittoria | 55 | 137 | 131,00 | Acciaio | € 13,00 | € 1.703,00 |
| Vittoria | 55 | 141 | 481,00 | Acciaio | € 13,00 | € 6.253,00 |
| Vittoria | 55 | 230 | 96,00 | Acciaio | € 13,00 | € 1.248,00 |
| Vittoria | 56 | 18 | 167,00 | Acciaio | € 13,00 | € 2.171,00 |
| Vittoria | 56 | 97 | 2100,00 | Acciaio | € 13,00 | € 27.300,00 |
| Vittoria | 56 | 164 | 58,00 | Acciaio | € 13,00 | € 754,00 |
| Vittoria | 56 | 167 | 634,00 | Acciaio | € 13,00 | € 8.242,00 |
| Vittoria | 56 | 208 | 2348,00 | Acciaio | € 13,00 | € 30.524,00 |
| Vittoria | 56 | 427 | 536,00 | Acciaio | € 13,00 | € 6.968,00 |
| Vittoria | 56 | 556 | 52,00 | Legno | € 6,00 | € 312,00 |
| Vittoria | 56 | 598 | 142,00 | Legno | € 6,00 | € 852,00 |
| Vittoria | 56 | 602 | 1260,00 | Legno | € 6,00 | € 7.560,00 |
| Vittoria | 56 | 603 | 655,00 | Legno | € 6,00 | € 3.930,00 |
| Vittoria | 57 | 10 | 300,00 | Acciaio | € 13,00 | € 3.900,00 |
| Vittoria | 57 | 25 | 458,00 | Acciaio | € 13,00 | € 5.954,00 |
| Vittoria | 57 | 26 | 866,00 | Acciaio | € 13,00 | € 11.258,00 |
| Vittoria | 57 | 137 | 560,00 | Acciaio | € 13,00 | € 7.280,00 |
| Vittoria | 57 | 179 | 952,00 | Acciaio | € 13,00 | € 12.376,00 |
| Vittoria | 57 | 205 | 1356,00 | Acciaio | € 13,00 | € 17.628,00 |
| Vittoria | 57 | 240 | 840,00 | Acciaio | € 13,00 | € 10.920,00 |
| Vittoria | 57 | 251 | 154,00 | Legno | € 6,00 | € 924,00 |
| Vittoria | 57 | 363 | 491,00 | Acciaio | € 13,00 | € 6.383,00 |
| Vittoria | 57 | 533 | 850,00 | Acciaio | € 13,00 | € 11.050,00 |
| Vittoria | 66 | 206 | 894,00 | Acciaio | € 13,00 | € 11.622,00 |
| Vittoria | 68 | 121 | 91,00 | Acciaio | € 13,00 | € 1.183,00 |
| Vittoria | 68 | 213 | 849,00 | Acciaio | € 13,00 | € 11.037,00 |
| Vittoria | 68 | 242 | 1210,00 | Acciaio | € 13,00 | € 15.730,00 |
| Vittoria | 68 | 243 | 1434,00 | Acciaio | € 13,00 | € 18.642,00 |
| Vittoria | 68 | 556 | 117,00 | Acciaio | € 13,00 | € 1.521,00 |
| Vittoria | 68 | 558 | 120,00 | Acciaio | € 13,00 | € 1.560,00 |
| Sommano | | | | | € | 322.835,00 |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

3.4 AREE NON EDIFICABILI

Per le aree agricole, e comunque non edificabili, conformemente a quanto disposto dall'art. 40 del D.P.R. 327/2001, l'indennità è stata calcolata in ragione delle colture effettivamente praticate e del valore delle costruzioni edilizie con legittimità urbanistica.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.


Per la qualità dei terreni è stata considerata quella "effettiva" desunta sulla scorta di sopralluoghi ed interpretazione delle ortofoto.

Le indennità di espropriazione per le aree a destinazione agricola, ubicate nei comuni di Vittoria, Comiso, Chiaramonte Gulfi tutti appartenenti alla Provincia di Ragusa, sono state computate utilizzando i valori agricoli desunti da indagini di mercato così come ora previsto a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011.

3.4.1 Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011

La Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 10/06/2011 ha dichiarato costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U. sugli Espropri. Nel dettaglio, sono state ritenute incostituzionali le previsioni dei due commi anzidetti perché facevano riferimento al solo VAM (valore agricolo medio), relativo *"al tipo di coltura prevalente nella zona o in atto nell'area da espropriare"*, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio.

La Corte, però, non ha esteso la declaratoria di illegittimità anche al comma 1 dell'art. 40 D.P.R. n. 327 del 2001. Detta norma concerne l'esproprio di un'area non edificabile ma coltivata (il caso di area non coltivata è previsto invece dal comma 2), e stabilisce che l'indennità definitiva sia determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola. Dunque, per quanto riguarda le ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione del primo comma dell'art. 40, almeno per ora, le amministrazioni pubbliche sono obbligate a rispettare la normativa di riferimento.


| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

Alla luce di tale sentenza, in sintesi, deve ritenersi che così debba determinarsi l'indennità di esproprio (salvo le varie maggiorazioni):

1. Area edificabile - valore venale del bene (art. 37, TU Espropri);
2. Area edificata - valore venale del bene (art. 38, TU Espropri);
3. Area non edificabile, ma coltivata (art. 40 comma 1, TU Espropri) - La normativa di riferimento attualmente in vigore continua ad essere rappresentata dall'art. 40, comma 1, TU Espropri. Nel dettaglio, il comma 1 dell'art. 40 anzidetto dispone "nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola"; la Corte Costituzionale, come detto, ha ritenuto che tale articolo possa ritenersi legittimo perché "...la mancata previsione del valore agricolo medio e il riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo consentono una interpretazione della norma costituzionalmente orientata, peraltro demandata ai giudici ordinari...";
4. Area non edificabile e non coltivata (sent. Corte Cost. 181/2011) - "valore di mercato" (valore del fondo derivante dalla sue caratteristiche fisiche oggettive, valore della organizzazione imprenditoriale, valore di eventuali fabbricati anche derivato dalla applicazione dei parametri OMI della Agenzia del Territorio, ecc.), comunque ricostruibile da parte della amministrazione espropriante.

3.4.2 Valori agricoli di mercato

Nelle tabelle seguenti, distinte per comune, vengono riportati i valori agricoli al metro quadrato come desunti da indagini di mercato effettuate. Gli stessi valori agricoli di mercato sono stati utilizzati per la determinazione dell'indennità base delle aree non edificabili di cui all'art. 40, comma 1 del T.U., mentre per le indennità aggiuntive e maggiorazioni previste sono stati utilizzati i valori agricoli medi.

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

Comune di Vittoria


| COLTURA | VALORE AGRICOLO (€/m ²) |
|-------------------------|--|
| Agrumeto | 3,25 |
| Bosco misto | 0,35 |
| Carrubeto | 1,10 |
| Frutteto | 2,90 |
| Incolto sterile | 0,30 |
| Incolto coltivabile | 0,90 |
| Orto irriguo | 4,10 |
| Seminativo | 1,10 |
| Seminativo arborato | 1,05 |
| Seminativo irriguo | 2,90 |
| Terreno destin. a serra | 4,45 |
| Uliveto | 1,65 |
| Vigneto a spalliera | 3,75 |
| Vigneto a tendone | 3,80 |

Comune di Comiso

| COLTURA | VALORE AGRICOLO (€/m ²) |
|---------------------|--|
| Incolto coltivabile | 0,90 |
| Orto irriguo | 4,10 |
| Seminativo | 1,10 |
| Seminativo irriguo | 2,90 |
| Uliveto | 1,65 |
| Vigneto a spalliera | 3,75 |
| Vigneto a tendone | 3,80 |

Comune di Chiaramonte Gulfi

| COLTURA | VALORE AGRICOLO (€/m ²) |
|---------------------|--|
| Agrumeto | 3,25 |
| Carrubeto | 1,10 |
| Incolto coltivabile | 0,90 |
| Orto irriguo | 4,10 |
| Seminativo | 1,10 |
| Seminativo arborato | 1,05 |
| Seminativo irriguo | 2,90 |
| Uliveto | 1,65 |
| Vigneto a tendone | 3,80 |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

3.4.3 Valori agricoli medi

Nella tabelle seguenti, vengono indicati valori agricoli medi di riferimento indicati dall'Ufficio del Territorio di Ragusa delle seguenti regioni agrarie relative ai comuni interessati:

Comune di Chiaramonte Gulfi, regione agraria 1;

Comuni di Comiso e Vittoria, regione agraria 4.

Ufficio del territorio di RAGUSA



Data: 06/08/2010
Ora: 9.47.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2010


Publicazione sul BUR

n. del -

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.478 del 08/03/2010

| CULTURA | REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE SUD OCCIDENTALI DEGLI IBLEI>> Comuni di: CHIARAMONTE GULFI, GIARRATANA, MONTEROSSO ALMO | | | | REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI RAGUSA>> Comuni di: RAGUSA, RAGUSA IBLA, SANTA CROCE CAMERINA | | | |
|---------------------|--|--------------|---------------------------|-------------------------|--|--------------|---------------------------|-------------------------|
| | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| AGRUMETO | 23324,00 | | | | 25574,00 | | | |
| BOSCO MISTO | 2712,00 | | | | 2623,00 | | | |
| CANNETO | | | | | 7511,00 | | | |
| CARRUBETO | 7458,00 | | | | 8978,00 | | | |
| CHIUSA | 5897,00 | | | | | | | |
| FICODINDIETO | 9325,00 | | | | 9325,00 | | | |
| INCOLTO PRODUTTIVO | 1910,00 | | | | 1910,00 | | | |
| MANDORLETO | 7683,00 | | | | 9405,00 | | | |
| NOCCIOLETO | 5144,00 | | | | | | | |
| ORTO IRRIGUO | 34747,00 | | | | 37892,00 | | | |
| PASCOLO | 4116,00 | SI | | | 4116,00 | SI | | |
| PASCOLO ARBORATO | 5167,00 | | | | 5167,00 | | | |
| SEMINATIVO | 8368,00 | SI | | | 10217,00 | SI | | |
| SEMINATIVO ARBORATO | 7820,00 | SI | | | 9574,00 | SI | | |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

Ufficio del territorio di RAGUSA

 Data: 06/08/2010
 Ora: 9.47.10

Valori Agricoli Medi della provincia

 Annualità 2010



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.478 del 08/03/2010
Pubblicazione sul BUR
n.- del -

| COLTURA | REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE SUD OCCIDENTALI DEGLI IBLEI>> Comuni di: CHIARAMONTE GULFI, GIARRATANA, MONTEROSSO ALMO | | | | REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI RAGUSA>> Comuni di: RAGUSA, RAGUSA IBLA, SANTA CROCE CAMERINA | | | |
|-----------------------------|--|--------------|---------------------------|---------------------------|--|--------------|---------------------------|---------------------------|
| | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO | 20226,00 | | | | 21597,00 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 20210,00 | SI | SI | | 21995,00 | SI | | |
| SERRA | | | | | 42024,00 | SI | SI | |
| SUGHERETO | 3183,00 | | | | | | | |
| ULIVETO | 16130,00 | SI | | | 13753,00 | | | |
| VIGNETI | 16746,00 | | | I-1-VIGNETO AD ALBERELLO) | 14982,00 | | | I-1-VIGNETO AD ALBERELLO) |
| VIGNETO | 26745,00 | | | 2-2-VIGNETO A SPALLIERA) | 22808,00 | | | 2-2-VIGNETO A SPALLIERA) |
| VIGNETO UVA TAVOLA | 30068,00 | | | 3-3-VIGNETO A TENDONE) | 27833,00 | | | 3-3-VIGNETO A TENDONE) |

Ufficio del territorio di RAGUSA



Data: 06/08/2010
Ora: 9.47.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2010

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.478 del 08/03/2010

Pubblicazione sul BUR

n.- del -



Provincia Regionale di Ragusa


POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA
S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO
AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA

PROGETTO DEFINITIVO

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

SIS S.r.l. (Mandataria)
A&S Engineering S.r.l.
BONIFICA ITALIA S.r.l.
CO.RE. INGEGNERIA
OMNISERVICE Engineering S.r.l.

| COLTURA | REGIONE AGRARIA N°: 3 | | | | REGIONE AGRARIA N°: 4 | | | |
|-----------------------------|--|-----------|------------------------|-------------------------|--|-----------|------------------------|-------------------------|
| | REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI MODICA>> | | | | REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<PIANURA DI VITTORIA>> | | | |
| | Comuni di: ISPICA, MODICA, POZZALLO, SCICLI | | | | Comuni di: ACATE, COMISO, VITTORIA | | | |
| | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| AGRUMETO | 25574,00 | | | | 27836,00 | SI | | |
| BOSCO MISTO | | | | | 2878,00 | | | |
| CANNETO | 6671,00 | | | | 7764,00 | | | |
| CARRUBETO | 8978,00 | | | | 9436,00 | | | |
| CHIUSSA | 8925,00 | | | | | | | |
| FICODINDIETO | 9325,00 | | | | 9325,00 | | | |
| INCOLTO PRODUTTIVO | 1986,00 | | | | 1986,00 | | | |
| MANDORLETO | 10746,00 | | | | 8049,00 | | | |
| ORTO IRRIGUO | 37892,00 | | | | 37892,00 | | | |
| PASCOLO | 4116,00 | | | | 4116,00 | | | |
| PASCOLO ARBORATO | 5167,00 | SI | | | 5167,00 | | | |
| SEMINATIVO | 10217,00 | SI | | | 10217,00 | SI | | |
| SEMINATIVO ARBORATO | 9758,00 | SI | | | 8781,00 | SI | | |
| SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO | 21358,00 | | | | 21358,00 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 22218,00 | | | | 21358,00 | SI | | |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

Ufficio del territorio di RAGUSA



Data: 06/08/2010
Ora: 9.47.10

Valori Agricoli Medi della provincia


Annualità 2010

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.478 del 08/03/2010

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

| COLTURA | REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI MODICA>> Comuni di: ISPICA, MODICA, POZZALLO, SCICLI | | | | REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<PIANURA DI VITTORIA>> Comuni di: ACATE, COMISO, VITTORIA | | | |
|--------------------|--|-----------|------------------------|---------------------------|---|-----------|------------------------|---------------------------|
| | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| SERRA | 42024,00 | SI | SI | | 42024,00 | SI | SI | |
| SUGHERETO | | | | | 2470,00 | | | |
| ULIVETO | 15429,00 | | | | 14407,00 | SI | | |
| VIGNETI | 18780,00 | | | 1-1-VIGNETO AD ALBERELLO) | 18780,00 | | | 1-1-VIGNETO AD ALBERELLO) |
| VIGNETO | 27312,00 | | | 2-2-VIGNETO A SPALLIERA) | 27312,00 | SI | | 2-2-VIGNETO A SPALLIERA) |
| VIGNETO UVA TAVOLA | 30068,00 | | | 3-3-VIGNETO A TENDONE) | 30068,00 | SI | | 3-3-VIGNETO A TENDONE) |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

3.5 CESSIONE VOLONTARIA

In caso di accettazione dell'indennità provvisoria ex artt. 20 e 22 del T.U., il corrispettivo dell'atto di cessione è determinato ai sensi dell'art. 45 del T.U. per le varie tipologie:

- a) se il bene espropriato è un'area edificabile, il corrispettivo è pari all'indennità calcolata ai sensi dell'articolo 37 (cfr. par. 3.1), con l'aumento del 10%;
- b) se il bene espropriato è una costruzione legittimamente edificata (cfr. par. 3.2), il corrispettivo è pari al valore venale del bene ai sensi dell'art. 38 del T.U.;
- c) se il bene espropriato è un'area non edificabile (cfr. par. 3.4), il corrispettivo è pari all'indennità calcolata ai sensi dell'art. 40 del T.U. aumentata del 50%;
- d) se il bene espropriato è un'area non edificabile (cfr. par. 3.4), coltivata direttamente dal proprietario, il corrispettivo è pari all'indennità calcolata ai sensi dell'art. 40 del T.U. moltiplicata per 3, ovvero si triplica l'indennità provvisoria, in tal caso non compete al proprietario l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 40 comma 4 del T.U.


3.6 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione temporanea, in conformità a quanto disposto dagli artt. 49 e 50 del D.P.R. 327/2001, si è prevista una indennità pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione, del valore calcolato in caso di esproprio dell'area, stimando una durata media delle occupazioni pari a 2 anni, oltre eventuali danni procurati, ad eventuali impianti di irrigazioni, recinzioni, o altri miglioramenti fondiari praticati sul terreno.

3.7 INDENNITA' PER BENI NON ESPROPRIATI - SERVITU'

Per la apposizione di servitù passive sui fondi interessati, si è valutata, in rispetto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001, una indennità pari alla permanente riduzione del valore del fondo.

Mentre non è stata valutata alcuna indennità per le servitù che non arrecano incomodi ai fondi serventi, (scoli superficiali di acque ecc..) essendo previste tutte le opportune opere per evitare danni ai fondi limitrofi.

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

4. ALLEGATI DEL PIANO DI ESPROPRIO

Per la definizione degli espropri sono stati redatti, a corredo della presente relazione metodologica descrittiva, i seguenti elaborati ai quali si rimanda:

- Piano particellare di esproprio in scala 1:2.000 (n. 14 Tavole);
- Elenco ditte, schede e stima fabbricati da demolire, distinte per comune;
- Elenco visure catastali distinte per comune.

5. RIEPILOGO INDENNITÀ DI ESPROPRIO


Il calcolo delle indennità di esproprio calcolate con i metodi sopra esposti sono sviluppati negli allegati di Elenco Ditte distinti per comune.

Nel quadro riepilogativo riportato alla pagina seguente, per la stima delle somme necessarie per l'espletamento delle procedure di esproprio, sono stati considerati gli importi per il ripristino dei confini delle proprietà espropriate e per le spese di pubblicazione, trascrizioni decreti e spese tecnico legali.

Poiché per gli interventi di cui alla legge 21 dicembre 2001, n. 443 è prevista l'adozione dell'art. 22bis (Determinazione urgente dell'indennità provvisoria) del Testo Unico sulle espropriazioni, che permette di determinare in via provvisoria l'indennità di espropriazione senza particolari indagini e formalità, si è ritenuto opportuno, considerate anche le esperienze di opere analoghe in territori omogenei, di maggiorare le somme determinate della ulteriore percentuale del 7% (sette per cento), pur avendo effettuato la verifica delle aree da occupare mediante sovrapposizione sugli strumenti urbanistici e le ortofoto aggiornate dell'intero territorio.

Si ritiene opportuno evidenziare inoltre che le aree occupate dall'attuale sede stradale, interessate dal progetto dell'adeguamento dell'infrastruttura o altre aree di proprietà di Enti Pubblici, sono state valutate a zero, poiché considerate già del Demanio.

| TITOLO | MODALITA' DI VALUTAZIONE | VALORE | COEFF. SOMME | TOTALE PARZ. | TOTALE GEN. |
|--|--|--|---------------------------------|----------------|----------------|
| | 1. INDENNITA' DI ESPROPRIO | | | | |
| a Indennità base aree agricole Comuni di Vittoria, Comiso, Chiamonte Gulf | Aree agricole: art. 40 T.U. | Si è ipotizzata sempre la cessione volontaria | € 1.423.338,06 | | |
| b Mandati su terreni agricoli | Mandati edili: art. 40 T.U. | | € 401.195,00 | | |
| c Indennità aree residue | Espropri parziali: art. 33 T.U. | | € - | | |
| d Indennità terreni edificabili | Terreni edificabili: art. 37 T.U. - Piazzali e giardini, ecc. | | € 809.331,00 | | |
| e Indennità base fabbricati | Fabbricati: art. 38 T.U. | | € 2.170.085,94 | | |
| f Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc. e per cessione volontaria | Art. 40 c.4 T.U. e Art. 45 T.U. (ipot. 100% colt. dir.) | 2 x Indennità base utilizzando i VAM | € 2.336.598,87 | | |
| g Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc. | Art. 42 T.U. | | € - | | |
| h Possibile indennità per convenzioni onerose | Stima | | € 733.792,50 | | |
| i Indennità per occ. temporanea preord. all'esproprio | | 1/12 x Indennità per occup. x 2 | € 7.874.341,37 | | |
| | 2. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO | | | | |
| a Occupazione temporanea | Art. 22bis T.U. In base al tempo necessario = 2 anni art. 50 c.1 T.U. | 1/12 x Indennità per occup. x 2 | € 6.422,65 | | |
| | 3. INDENNITA' PER SERVITU' | | € 20.026,60 | € 20.026,60 | € 7.900.790,62 |
| a Servitù | Art. 44 T.U. | | | | |
| | 4. INDENNITA' PER DANNI DIRETTI ED INDIRETTI | | | | |
| a Indennità per danni diretti ed indiretti | Totale x 5% Maggiorazione reimpianto e riavviamento aree OT (2 a x 2) | 0,050 € 395.039,53 € 12.845,29 | | | |
| | 5. ONERI PER PROCEDURE ESPROPRATIVE | | | | |
| b Oneri per le procedure espropriative | Espropri= € 600 per lum. Dite | € - | € 407.884,83 | | |
| | 6. INTERESSI | | | | |
| a Interessi legali | Si valuti un periodo di 2 anni | Indennità x tasso legale corrente (1%) | € 166.173,51 | € 166.173,51 | |
| | 7. SPESE | | | | |
| Publicazioni varie | | | | | |
| a - Registrazione | Quotidiani nazionali, locali, G.U.R.S. e da tariffe | Indennità base x 3% e comunque non inferiore a € 20.000,00 | € 249.260,26 | | |
| - Trascrizione decreti | | | | | |
| - Notai per atti cessione volontaria | Tariffa professionale | Indennità base x 3% | € 249.260,26 | € 498.520,53 | |
| b Tema dei tecnici | | | | | |
| | 8. IMPREVISTI | | | | |
| a Imprevisti tecnico-legali | | 3% circa dell'importo totale | € 249.260,26 | € 249.260,26 | |
| | TOTALE GENERALE | | al netto dell'IVA da applicarsi | € 9.222.629,75 | |

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

6. CAMPO FOTOVOLTAICO "SOLAR ENERGY LIMBRANDELLO"


Il Comune di Chiaramonte Gulfi con nota n. 8455 del 16/05/2011 ha trasmesso alla Provincia di Ragusa la delibera consiliare n. 9/2011 con la quale l'Ente suddetto esprime parere favorevole alla realizzazione delle opere in progetto ed evidenzia inoltre che il tracciato stradale dalla sezione n. 600 alla sez. 645 confligge con l'impianto fotovoltaico denominato "Solar Energy Limbrandello" in avanzata fase di realizzazione.

In riferimento alla nota citata il RUP Ing. Vincenzo Corallo con email del 08/06/2011 richiedeva ai Progettisti:

- relazione in ordine allo stato dei terreni oggetto dell'impianto alla data dell'accertamento dello stato di consistenza effettuato;
- calcolo della maggiore indennità di espropriazione/occupazione in conseguenza della presenza dell'impianto (per un eventuale inserimento in progetto).

Il gruppo di progettazione, a seguito delle superiori richieste, con nota prot. 60/11/P/U del 10/06/2011 comunicava le seguenti informazioni:

- l'ultimo sopralluogo delle aree di progetto effettuata da incaricati del gruppo di progettazione, il Geom. Giuseppe Alagna, l'Ing. Antonio Fede risale al 08/10/2010;
- nella stessa occasione, nelle aree indicate allora catastalmente quale particella 117 del foglio 102 del comune di Chiaramonte Gulfi ed interessata dalle opere in progetto, non fu rilevata la presenza di costruendi impianti o campi fotovoltaici e pertanto si confermarono le indicazioni e stime riportate nel piano di esproprio revisionato, in particolare la qualità colturale in atto, trattandosi di aree agricole, e cioè seminativo;
- la revisione della documentazione progettuale relativa agli espropri è stata trasmessa nell'ultima revisione prodotta alla Provincia di Ragusa con nota prot. 37/11/DTA/U del 25/02/2011;
- nella stessa documentazione è stata inserita copia della visura catastale relativa alla particella di che trattasi con data 23/07/2010;
- In riferimento alla richiesta del RUP Ing. Corallo, di cui all'email del 08/06/2011, di stimare l'aggiornamento dell'indennità di espropriazione/occupazione dell'area di che trattasi per la presenza dell'impianto fotovoltaico citato nonché facendo seguito alla richiesta di analisi delle variazioni nella stima dell'indennità d'esproprio a seguito della sentenza della Corte

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

Costituzionale n. 181/2011, richiesta avanzata da parte della Commissione Regionale LL.PP. nella seduta del 05/12/2011 si è proceduto nei paragrafi successivi alla stima dell'indennità prevista.

6.1 DATI GENERALI DELL'IMPIANTO REALIZZATO

Sup. occupata dall'impianto: 249.800 m² (ha 24,98)

Sup. occupata dai pannelli: 76.316 m² (ha 7,63)

Tipo di moduli previsti : "First Solar FS – 275 con una potenza nominale di picco 75 W.

Ciascun modulo ha le seguenti dimensioni: 1200 mm x 600 mm x 6,8 mm ed un peso di 12 kg circa.

N. moduli: 122.400 da 75W.

Stringhe : 15.300 da 8 moduli in silicio Amorfo

Potenza nominale : 9.180 KW.

6.2 DATI GENERALI DELLA COSTRUENDA STRADA

Dalla sovrapposizione della prevista superficie di occupazione di progetto sull'area dell'impianto fotovoltaico si rileva:

Sup. interessata 14.500 m² (ha 1,45)


L'acquisizione dell'area su indicata comporta la rimozione di 7.200 moduli da 75 KW a cui corrisponde, in termini di produzione, la perdita di circa 560 KW pari al 6,13% dell'intera produzione.

6.3 ANALISI E VALUTAZIONE DELL'INTERO IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Premesso che un'attenta indagine di mercato ha evidenziato che stimare il valore di un impianto fotovoltaico è arduo perché dipende da diverse variabili. Indicativamente si può considerare che un impianto dalle caratteristiche e dalla potenzialità di quello realizzato può avere un costo di circa 2000÷ 2.500 €/KW così distribuito:

Costo progettazione 3% ÷ 5%

Costo struttura , telaio 7%÷ 8%

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Costo Mano d'opera | 8% ÷ 10% |
| Costo inverter | 10% ÷ 12% |
| Costo Pannelli fotovoltaici | 63% ÷ 65% |

Per quanto esposto il più probabile valore dell'impianto realizzato risulta:

$$9.180 \text{ KW} \times € 2.250 = € 20.655.000$$

6.4 VALUTAZIONE DELLA PARTE RIMOSSA

Applicando i dati sopra riportati si ottiene il più probabile valore della porzione di impianto da rimuovere:

$$562,5 \text{ KW} \times € 2.250 = € 1.265.625$$

Ipotizzando che i lavori per la realizzazione della infrastruttura stradale avranno inizio dopo 5 anni dall'avvio della produzione dell'impianto fotovoltaico l'importo precedente viene moltiplicato per il fattore di correzione per vetustà di 0,80 (stimando la vita utile media di un impianto pari a 25 anni) ottenendo:

$$€ 1.265.625 \times 0,80 = € 1.012.500$$


Al suddetto importo andranno sommati i necessari costi per il ricablaggio dell'impianto dopo l'intervenuta modifica; tale costi si ipotizzano nella misura € 250.000 portando la stima dell'indennità a:

$$€ 1.012.500 + € 250.000 = € 1.262.500$$

6.5 VALORE DELLE AREE DA ESPROPRIARE

I terreni da espropriare non sono indicati all'interno di zone omogenee di tipo A,B,C,D di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 144, e pertanto ai fini della determinazione dell'indennità, le aree da espropriare non sono classificabili come aree edificabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e successivi.

Con riferimento alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 che ha abrogato i comma 2 e 3 dell'Art. 40 del D.P.R. 327/2001 per i terreni classificati urbanisticamente come zone "E" ma a destinazione diversa da quella agricola si ritiene di potere applicare il valore venale ricavabile dalla loro destinazione effettiva.

| | | |
|--|---|--|
|  Provincia Regionale di Ragusa | POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI STRADALI FRA LA S.S. N. 115 TRATTO COMISO-VITTORIA, IL NUOVO AEROPORTO DI COMISO E LA S.S. N. 514 RAGUSA-CATANIA PROGETTO DEFINITIVO Relazione giustificativa delle indennità di esproprio | SIS S.r.l. (Mandataria) A&S Engineering S.r.l. BONIFICA ITALIA S.r.l. CO.RE. INGEGNERIA OMNISERVICE Engineering S.r.l. |
|--|---|--|

Il valore unitario, da corrispondere per l'esproprio della superficie interessata dalla realizzanda opera è stata determinata in funzione della peculiarità della suddetta area utilizzata per un impianto fotovoltaico, ed in ragione di tale considerazione si è ritenuto congruo un valore quantificato in 10,00 €/mq. in analogia ai valori di mercato di aree simili.

Per quanto esposto si ottiene:

Sup. da espropriare mq. $14.500 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 145.000,00$

In caso di cessione volontaria, ai sensi dell'art. 37 del T.U. il corrispettivo dovrà essere aumentato del 10% per cui si ottiene:

$$\text{€ } 145.000,00 \times 1,10 = \text{€ } 159.500,00$$

Il più probabile valore dell'indennità dovuta per la riduzione dell'impianto fotovoltaico esistente e per l'incidenza delle aree da acquisire risulta:

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Valore impianto da rimuovere | € 1.262.500,00 |
| Valore delle aree da espropriare | <u>€ 159.500,00</u> |
| Sommano | € 1.422.000,00 |

Per quanto attiene una eventuale stima per capitalizzazione del reddito, connessa alla produzione di energia al netto dei costi di gestione e degli ammortamenti finanziari ed immobiliari, si deve osservare che:

- la produzione annua di energia prodotta nel tempo non è un dato certo perché dipende da diverse variabili (funzionamento dell'impianto, periodi di sosta per eventuali interventi di manutenzione ecc.);
- in qualsiasi regime di negoziazione ed in special modo nel caso di espropriazione per P.U. non può essere effettuato un risarcimento senza che vi sia la certezza del danno prodotto e quindi del relativo rimborso;
- il valore di mercato dell'energia prodotta ed i relativi incentivi sono, anno per anno, suscettibili di variazioni al ribasso così come può riscontrarsi dai dati riportati nelle riviste specializzate relative agli anni 2008÷2011.